

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Н. В. ІВАСІШИНА, *ст. викл.*

М. В. НОСОВСЬКА, *студентка групи ММБ 2014 – 1 факультет
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це нова організаційна форма суб'єктів господарювання в Україні, яка виникла у зв'язку з питанням обслуговування, управління та права власності на житло.

В даний час проблема власності на житло та його утримання, забезпечення населення комунальними послугами і забезпечення сплати цих послуг є однією з важливіших проблем, яка впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі.

Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у межах єдиного комплексу нерухомого майна, який включає у себе земельні ділянки і житлові будинки які розташовані на цих ділянках, один із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Вперше було встановлено в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду», що для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними, власник квартири або будинку може створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників будинків і квартир.

Мета створення ОСББ це забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне використання та утримання загального і неподільного майна, забезпечення своєчасної сплати усіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання є неприбутковою організацією, основний документ, що регулює діяльність ОСББ це статут. Вищий орган такого об'єднання це загальні збори. Органи управління об'єднання це правління та ревізійна комісія. Законом надано можливість реорганізації житлово-будівельних кооперативів в ОСББ, у зв'язку з цим вони звільняються від сплати реєстраційного збору під час державної реєстрації.

В Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що об'єднання є юридичною особою з того моменту коли видається свідоцтво про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунок у банку, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

Для державної реєстрації об'єднання уповноважена установчими зборами особа надсилає поштою або безпосередньо подає до органу державної реєстрації потрібний перелік документів, визначений цією постановою.

Орган державної реєстрації протягом місяця після надходження документів вносить дані реєстраційної картки до реєстру та видає свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання у якому зазначається ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ, у разі відмови – надає письмову відповідь.

Свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання та копія документа, який підтверджує взяття його на облік у відповідному органі державної податкової служби, є підставою для відкриття в установленому порядку рахунків у банках.

Органами державної реєстрації в органах державної статистики одержується ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ який під час реєстрації об'єднання проставляється в реєстраційній картці.

Об'єднання громадян, партії, благодійні організації, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, банківські установи, торгово-промислові приміщення, біржі, фінансові установи, інші установи та організації, для яких законом встановлені особливості державної реєстрації, набувають статусу юридичної особи лише після їх державної реєстрації у порядку, встановленому Законом.

Необхідно звернути увагу на те, що важливим є питання визначення правового режиму майна допоміжних приміщень, які знаходяться в багатоквартирних будинках.

Законодавцем встановлено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і вони зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні приміщення передаються у власність квартиронаймачів і окремо приватизації не підлягають.

У зв'язку з різним тлумаченням положень Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» Конституційним Судом України 2 березня 2004 року прийнято рішення, у якому встановлено, що допоміжні приміщення передаються у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир або кімнат у квартирах багатоквартирних будинків.

Не потрібно здійснювати додаткові дії для підтвердження права власності на допоміжні приміщення, зокрема створювати ОСББ та вступати до нього. Власник неприватизованої квартири багатоквартирного будинку визнаний співвласником допоміжних приміщень нарівні з власником приватизованої квартири.

Питання стосовно згоди співвласника допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень, повинні вирішуватись тільки за згодою мешканців будинку, незалежно від того, чи створено ОСББ у такому будинку чи ні. Ця згода, надається загальними зборами мешканців будинку.

Питання стосовно права власності на земельну ділянку, на якій розташований будинок та на прибудинкову територію, є не менш актуальним.

Зважаючи на те, що є випадки, коли так звані "підприємці" або інші суб'єкти підприємницької діяльності фактично здійснюють самозахват

прилеглих територій навколо житлових будинків, будуючи там автостоянки для власних потреб, ОСББ необхідно належним чином оформляти приватизацію земельної ділянки, тобто прибудинкової території.

Звернемо увагу на те, що у країнах Європи об'єднання по-іншому використовують право на здійснення господарської діяльності, вони відкривають пральні, лазні, хімчистки та інші об'єкти для потреб мешканців, стіни будинку використовують для розміщення реклами.

Спираючись на міжнародний досвід існування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, такі об'єднання у майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації житлових будинків і прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ – НОВА ФОРМА ГОСПОДАРЮВАННЯ

*О. В. БАС, студент групи МДАС 2014-1 факультет Архітектури,
дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

До здобуття Україною незалежності весь житловий фонд країни перебував у власності держави або підприємства, установи, організації. Громадяни мали змогу лише знімати житло. З початком житлової реформи у фізичних осіб (громадян) з'явилася змога приватизувати квартири в багатоквартирних будинках, в яких вони проживали, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

В зв'язку з прийняттям закону багатоквартирний будинок припинив своє існування як самостійний цілісний об'єкт права. Тому для управління останніх були створені ОСББ (Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)— це організаційна форма об'єктів господарювання яка створена для сприяння використанню власниками, їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Неподільне майно — це неподільна частина житлового, яка складається з частини допоміжних приміщень (приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку, а загальне майно — частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що використовуються за своїм призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).